



Département du Nord
Arrondissement de Cambrai

Commune D'ESCAUDOEUVRES

Modification de Droit Commun N°2 du PLU

PLU approuvé : le 11 Décembre 2013.

Prescription de la modification de droit commun : le 24 Mai 2024.

Enquête publique : du 02 décembre 2024 au 06 janvier 2025.

Dossier d'enquête publique

Notice de présentation



SOMMAIRE

1. Présentation de la procédure de modification de droit commun du PLU.....	3
1.1. La procédure de modification du PLU.....	3
1.2. Coordonnées du Maître d’Ouvrage.....	4
2. Contexte de la modification de droit commun du PLU.....	5
2.1. Historique du document d’urbanisme.....	5
2.2. Contexte de la modification	5
3. Présentation des modifications apportées.....	6
3.1. Objectifs de la modification.....	6
3.2. Documents du PLU concernés par la modification.....	6
3.3. Explications de la modification.....	6
3.4. Incidence sur l’environnement du point de modification.....	22
3.5. Compatibilité avec les orientations du Projet d’Aménagement et de Développement Durables.....	22
4. Conclusion.....	25

1. PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU.

1.1. *La procédure de modification du PLU.*

En application de l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet de modifier :

- Le règlement (écrit ou graphique),
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Le programme d'orientations et d'actions.

En application avec l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification soumise à enquête publique peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions résultant de l'ensemble des règles de la zone,
- Soit de diminuer les possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone U ou AU.

De plus, selon l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme, cette modification ne doit pas :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

M. Le Maire de la Commune d'ESCAUDOEUVRES a pris un arrêté de prescription le **24 Mai 2024** afin de lancer une procédure de modification de droit commun (N°2) du Plan Local d'Urbanisme.

La présente procédure de modification a pour objet des adaptations réglementaires sur la zone UE concernant notamment l'implantation des constructions par rapport aux limites, les hauteurs de bâtiments et l'aspect extérieur.

Son intérêt est d'utilité publique car elle concerne la reconversion d'un site industriel à forte empreinte sur le territoire du Cambrésis.

En application des articles cités précédemment, la procédure à suivre est donc celle de la modification de droit commun avec enquête publique.

1.2. Coordonnées du Maître d'Ouvrage.

Commune d'ESCAUDOEUVRES

Représentée par **Thierry BOUTEMAN, Maire.**

Adresse : Mairie - 221 Rue Jean Jaurès,
59161 ESCAUDOEUVRES

Tél : 03.27.72.70.70

Email : urbanisme@escaudoeuvres.fr

Vue aérienne du secteur d'étude



2. CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU.

2.1. Historique du document d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'ESCAUDOEUVRES a été approuvé le 11 Décembre 2013 par délibération du Conseil Municipal.

A ce jour, le PLU de la Commune a connu 5 évolutions :

- La mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 9 Septembre 2016 dans le cadre de la déclaration de projet n°1 ;
- La modification de droit commun n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 Février 2017 ;
- La modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 Octobre 2018.
- Les modifications simplifiées n°2 et 3 du PLU approuvées par délibération du Conseil Municipal du 11 Septembre 2024.

2.2. Contexte de la modification.

Implantée depuis 1872 sur le territoire communal d'ESCAUDOEUVRES, la Sucrierie TEREOS est concernée depuis Mars 2024 par une cessation de son activité sur le secteur du Cambrésis.

Dans le cadre du démantèlement du site, la Commune d'ESCAUDOEUVRES souhaite revoir le règlement écrit de sa zone UE située entre la Rue d'Erre et la Rue du Marais, pour faciliter la reconversion du site et l'implantation de nouvelles entreprises, tout en tenant compte de la proximité des riverains.

Dès lors, la présente notice explicative précise ci-après les objectifs, les raisons et les justifications des modifications envisagées.

3. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES.

3.1. Objectifs de la modification.

Adaptations réglementaires de la zone UE :

- Adaptation de l’implantation des constructions par rapport aux limites,
- Adaptation des hauteurs,
- Adaptation de l’aspect extérieur et des clôtures.

3.2. Documents du PLU concernés par la modification.

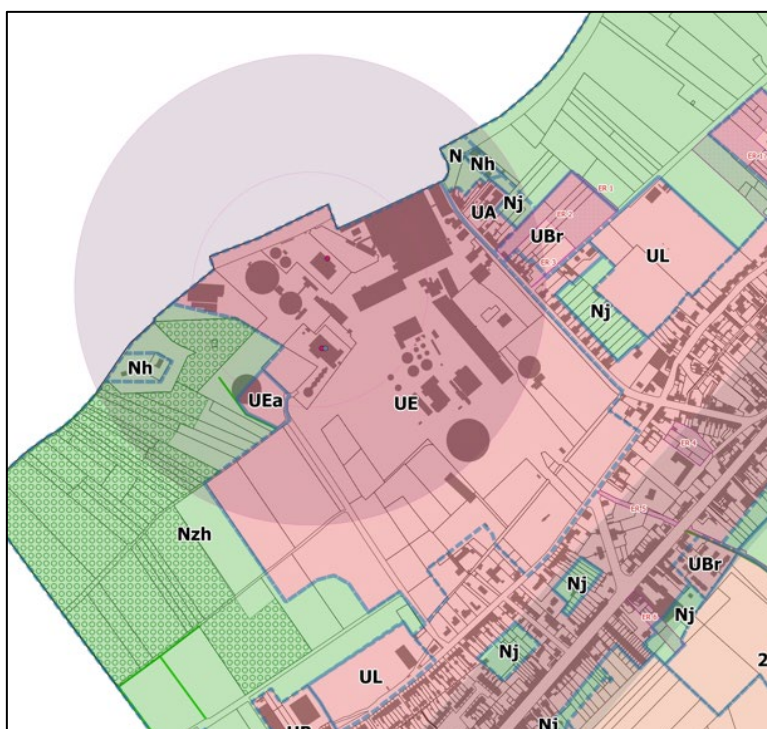
- Adaptation de l’implantation des constructions par rapport aux limites : **Règlement écrit – Article 6.**
- Adaptation des hauteurs : **Règlement écrit – Article 10.**
- Adaptation de l’aspect extérieur : **Règlement écrit – Article 11.**

3.3. Explications de la modification.

→ Etat initial du secteur.

Situé à l’Ouest du territoire communal d’ESCAUDOEUVRES, le secteur concerné par la présente procédure de modification de droit commun est repris au Plan Local d’Urbanisme comme étant une Zone UE de 24,62 hectares. Il s’agit d’un secteur à vocation économique.

Localisation du secteur étudié dans le zonage actuel du PLU d’Escaudœuvres



Dans la réalité du terrain, le secteur étudié est composé de bâtiments industriels liés à l'activité de production de la sucrerie TEREOS. La partie Nord-Est du site (silos existants) a vocation à être conservée par TEREOS. La partie restante est en cours de démantèlement et a donc vocation à être requalifiée après remise en état.

L'usine actuelle comprend différents bâtiments et occupations :

- **De réception et de stockage de betteraves** : utilisées pour recevoir, peser et stocker les betteraves sucrières avant leur traitement ;
- **De lavage et de préparation** : employées au nettoyage du produit avant son traitement ;
- **De transformation** : dédiées à la découpe et à la diffusion des betteraves pour en extraire le jus sucré ;
- **De purification et d'évaporation** : nécessaires au traitement du jus et à sa concentration ;
- **De cristallisation** : permettant de transformer le jus concentré en sucre brut ;
- **De séchage et de conditionnement** : dédiées à la finalisation du produit avant expédition ;
- **De stockage** : incluant des silos et entrepôts de produit fini (ces silos seront conservés par l'entreprise TEREOS, notamment celui de 55 m de hauteur jouant le rôle de bâtiment repère dans le paysage cambrésien) ;
- **Administratives et de maintenance** : comprenant des bureaux et des espaces dédiés à l'entretien et à la réparation des équipements de l'usine.

Photographie du site de la sucrerie TEREOS (déconstruction en cours)



► Adaptation de l'implantation des constructions.

→ Présentation de l'adaptation

La présente procédure de modification a pour premier objet d'adapter les règles d'implantation des constructions à venir sur la zone UE située entre la Rue d'Erre et la Rue du Marais.

Comme énoncé précédemment, cet espace a longtemps été employé à la production sucrière du groupe TEREOS. Confrontée à une cessation de l'activité de production sur le territoire communal et un progressif démantèlement de l'usine, la Commune d'ESCAUDOEUVRES a jugé nécessaire de faire évoluer son document d'urbanisme et de revoir la réglementation pour faciliter la reconversion du site et permettre l'implantation de nouvelles entreprises, dans un principe d'utilité publique.

Ces évolutions réglementaires doivent cependant prendre en compte les occupations voisines (maisons ouvrières de la Rue d'Erre et riverains de la Rue du Marais).

Dès lors, la revue des prescriptions liées aux implantations des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques (*Article UE6*) apparaît légitime pour répondre aux besoins économiques futurs.

En effet, les projets d'installation d'entreprises sur la zone déconstruite font apparaître des besoins supérieurs aux règles actuelles en termes de hauteur de construction.

Cependant, la Commune d'ESCAUDOEUVRES reste vigilante sur ces occupations et souhaite mieux encadrer les implantations de bâtiments sur ce site industriel. Elle souhaite donc imposer des marges de recul plus importantes qu'actuellement, afin de limiter les impacts au voisinage des zones habitées.

→ Adaptation réglementaire

REGLEMENT AVANT MODIFICATION

Article UE6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions ou installations à usage d'industrie ou de dépôt doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

La construction en continuité de bâtiment existant est admise dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement.

REGLEMENT APRES MODIFICATION

Article UE6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Sur la Zone UE située entre la Rue d'Erre et la Rue du Marais :

- Toute nouvelle construction est interdite à moins de 40 m de la limite d'emprise des voies,
- Les constructions d'une hauteur maximale de 25 m devront s'implanter avec un recul minimal de 40 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue d'Erre et de la Rue du Marais.
- Les constructions d'une hauteur maximale de 50 m devront s'implanter avec un recul minimal de 120 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue d'Erre et un recul minimal de 200 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue du Marais.

Sur les autres zones UE, les constructions ou installations à usage d'industrie ou de dépôt doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

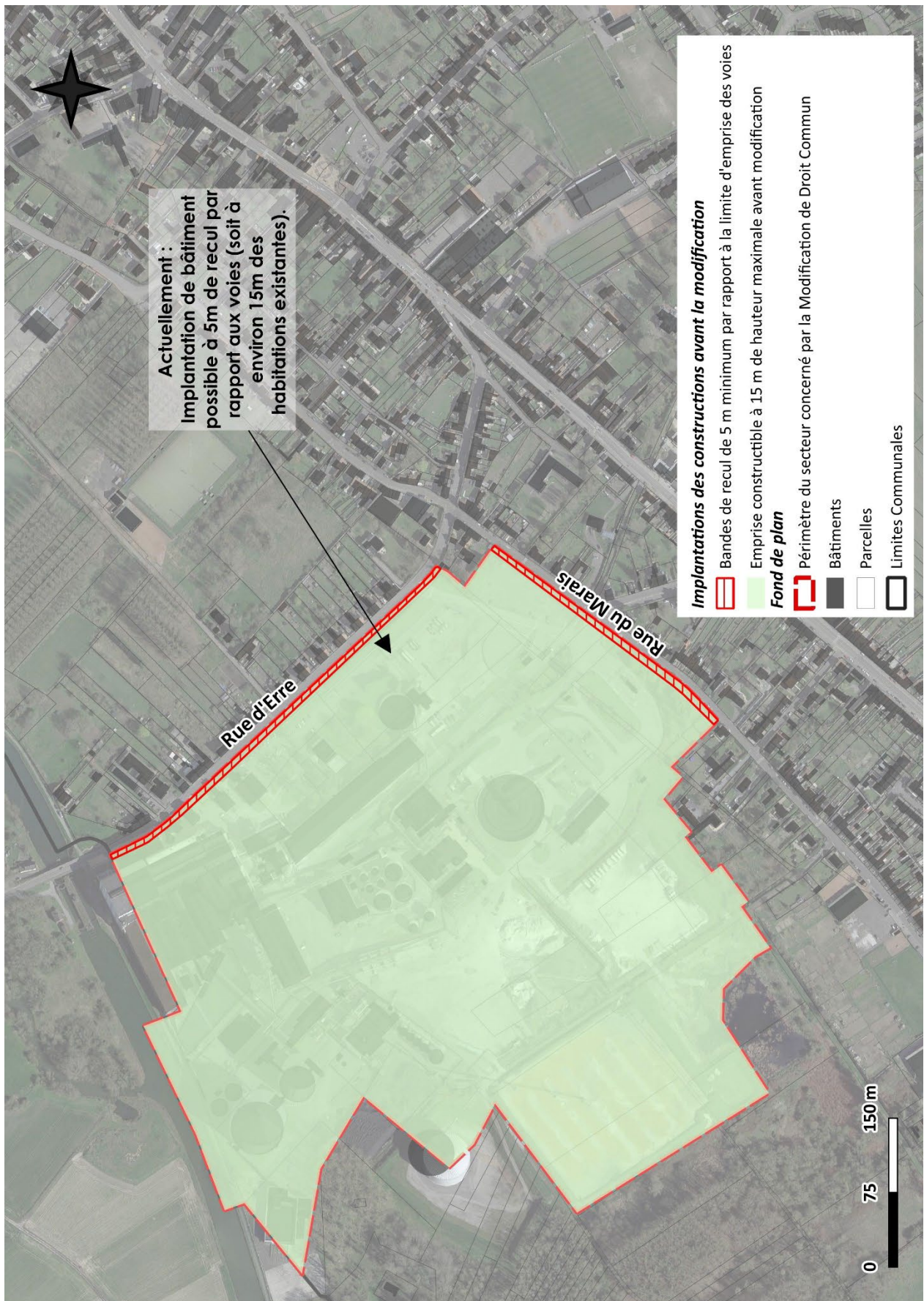
De façon générale, la construction en continuité de bâtiment existant est admise dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement.

→ Justification des adaptations.

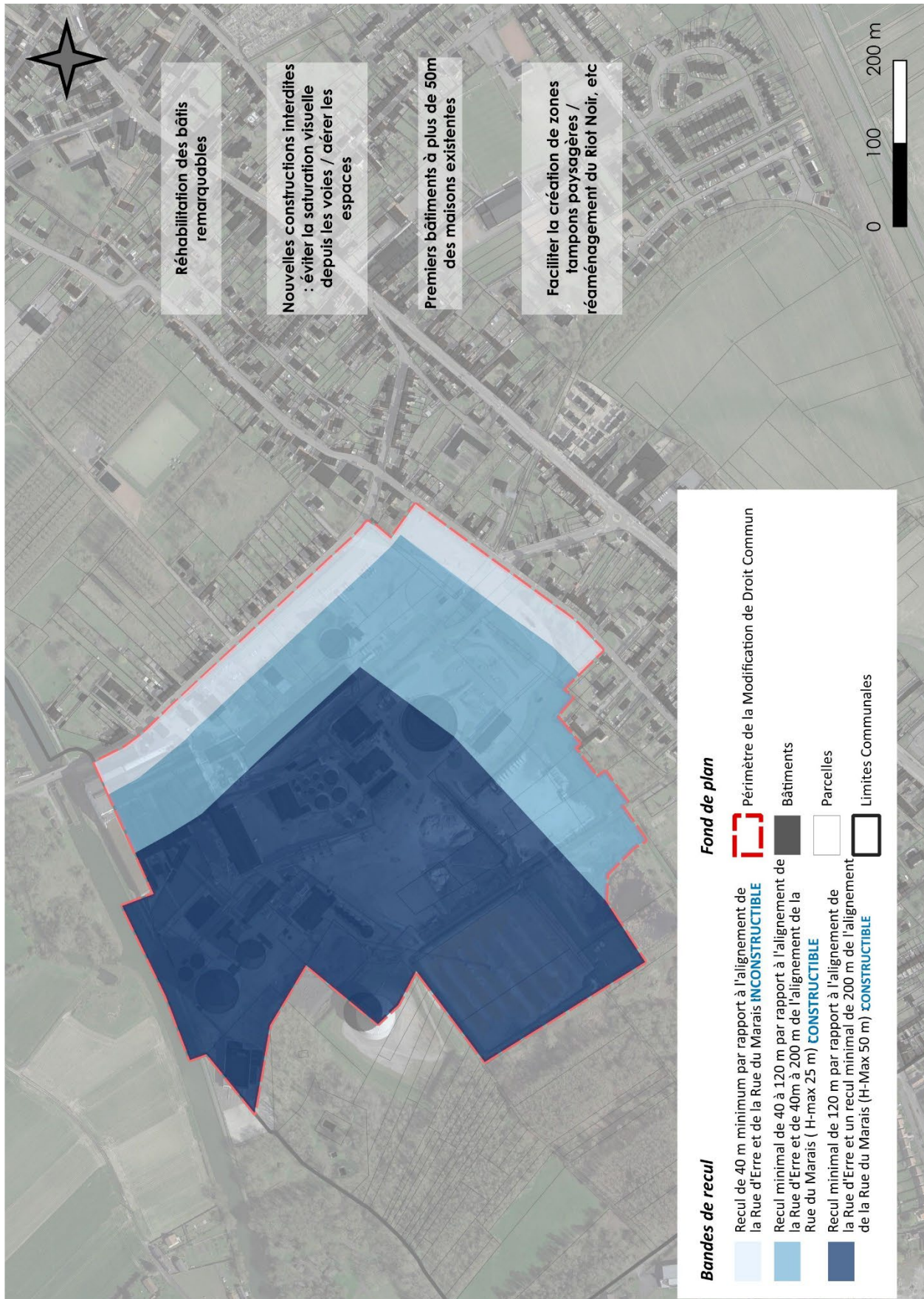
L'adaptation de l'article 6 de la Zone UE du PLU d'ESCAUDOEUVRES passe par une adaptation des reculs à prendre en compte lors de l'implantation de futures constructions vis-à-vis de la Rue d'Erre et de la Rue du Marais.

La règle actuelle du règlement écrit prévoit 5 m de recul par rapport aux limites d'emprise de toutes les voies. Plusieurs zones UE sont présente sur la commune, la future règle précise donc que les modifications ne s'appliquent que le long de la Rue d'Erre et de la Rue du Marais.

Schématisation des bandes de recul avant modification



Schématisation des bandes de recul après modification



Cette adaptation réglementaire passe par des considérations multiples :

❖ Amélioration de la qualité de vie.

Construites à la fin du XIX^e siècle, les habitations longeant la Rue d'Erre (surnommées « Le coron des bas de soie ») étaient destinées aux cadres de l'entreprise sucrière. 152 ans après la mise en service de la sucrerie, ces habitations ont pu connaître des évolutions de leur occupation.

Aujourd'hui, les occupants ayant constatés depuis des décennies une évolution importante des trafics agricoles sur la Rue d'Erre et la Rue du Marais demandent aujourd'hui d'améliorer leur qualité de vie. Ce que la Commune a pris en compte et envisagée dans les présentes adaptations de son document d'urbanisme.

Ainsi, reculer davantage les implantations des constructions qui viendront combler la zone remise en état permettra nettement d'améliorer la qualité de vie des résidents proches.

Interdire toute construction dans un recul minimal de 40 m par rapport à la Rue d'Erre et à la Rue du Marais permettra d'empêcher la saturation visuelle en façade à rue et d'ouvrir les espaces. De plus, il s'agit d'un recul de 40 m minimum par rapport à l'alignement des deux rues, soit une distance d'éloignement d'environ 50 m des habitations.

Puis il a été réfléchi une gradation des reculs en fonction des hauteurs des constructions :

- Implantées à un minimum de 40 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue d'Erre et de la Rue du Marais, si la hauteur est inférieure à 25 m (moyens gabarits).
- Implantées à un minimum de 120 m par rapport à l'alignement de la Rue d'Erre et 200 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue du Marais si la hauteur est inférieure à 50 m (grands gabarits).

L'emprise du secteur UE bordant de près les habitations située Rue du Marais, la mise en place d'un recul de 200 m minimum assure un confort de vie visuel et sonore.

Enfin, l'éloignement des futures constructions permettra de faciliter la ventilation des rues en limitant toute densification en limite de secteur habitat / économique. Cela confèrera donc à la Rue d'Erre et à la Rue du Marais un caractère plus respirable et épuré qu'actuellement, bénéfique au bien-être des riverains.

❖ Insertion paysagère.

La mise en place de bandes de recul plus importantes que ce que laissait envisager le règlement écrit initial facilitera également l'insertion paysagère des futurs projets sur le site d'étude.

En effet, le fait d'observer un recul minimal de 40 m à partir de la limite d'emprise de la Rue d'Erre et de la Rue du Marais permettra de créer d'importantes zones tampon. Ces dernières faciliteront la valorisation du cours d'eau longeant la Rue d'Erre et la mise en place de franges végétales denses.

❖ Sécurité et accessibilité.

Décaler les implantations des constructions permettra aussi d'améliorer la sécurité et l'accessibilité du secteur et des bâtiments en prévoyant des espaces suffisants pour les accès d'urgence, le développement de circulations douces intérieures...

Les reculs sont pensés pour organiser la future circulation de la zone et limiter l'impact sur les voiries de la Rue d'Erre et de la Rue du Marais. L'objectif est d'éviter toute circulation de poids lourds sur la Rue d'Erre en créant une nouvelle entrée au Nord de cette rue, tout en maintenant l'entrée Sud existante.

Il est à préciser que la marge de recul de 40 m n'a pas vocation à être utilisée pour le trafic intérieur des poids lourds qui sera reporté en intérieur de la zone.

► Adaptation des hauteurs de construction.

→ Présentation des adaptations.

La présente procédure de modification a pour second objet d'adapter les hauteurs de construction sur le secteur UE, situé entre la Rue d'Erre et la Rue du Marais.

Ainsi développé précédemment, il s'agit d'envisager la reconversion du site de la sucrerie TEREOS en facilitant l'implantation de futures entreprises. Dès lors, la revue des prescriptions liées aux hauteurs des constructions (*Article UE10*) apparaît légitime pour répondre aux besoins économiques futurs. En effet, les besoins pressentis par les entreprises s'élèvent entre 25 et 50 m de hauteur maximale selon les typologies de bâtiments, pour une hauteur actuelle limitée à 15 m à l'article UE10. Il est à préciser que cette hauteur de 15 m ne reflète en rien les gabarits existants sur le site TEREOS, et notamment le grand silo avoisinant les 55 m de hauteur à son point le plus haut. Des éventuelles extensions de silos auraient donc nécessité la même adaptation du Plan Local d'Urbanisme.

→ Adaptation réglementaire

REGLEMENT AVANT MODIFICATION

Article UE10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder 15.00m à l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

Dans le secteur UEa, la hauteur est limitée à 22.00 mètres.

REGLEMENT APRES MODIFICATION

Article UE10 Hauteur des constructions

Sur la Zone UE située entre la Rue d'Erre et la Rue du Marais :

- Dans un recul de 40 à 120 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue d'Erre, les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximale de 25 m.
- Dans un recul de 40 à 200 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue du Marais, les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximale de 25 m.
- Dans un recul de plus de 120 m par rapport à limite d'emprise de la Rue d'Erre, les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximale de 50 m.
- Dans un recul de plus de 200 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue du Marais, les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximale de 50 m.

Sur les autres zones UE, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder 15.00m à l'égout du toit (~~ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues~~).

Dans le secteur UEa, la hauteur est limitée à 22.00 mètres.

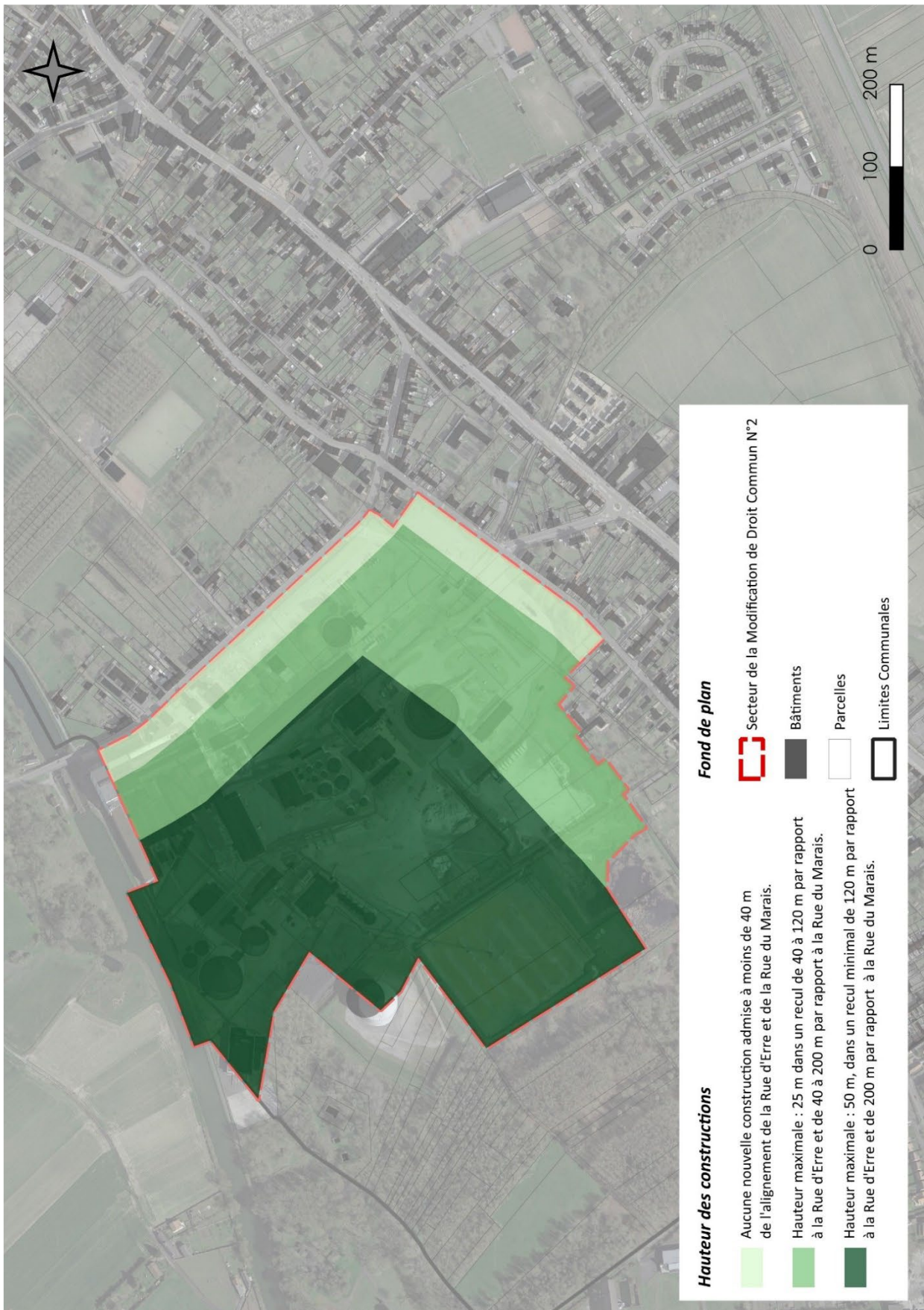
L'ensemble de ces prescriptions ne prennent pas en compte les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures.

→ Justification des adaptations.

Cette adaptation des hauteurs de construction est liée à l'adaptation précédente sur les reculs par rapport aux voies, afin d'assurer une cohérence de l'implantation du futur ensemble bâti. L'objectif est encore une fois d'atténuer les nuisances envers les riverains proches, en conditionnant l'implantation des bâtiments en fonction de leur gabarit.

Cette évolution des règles de hauteur viendra faciliter la reconversion du site et permettre l'implantation de nouvelles entreprises, dans un principe d'utilité publique.

Schématisme de l'adaptation réglementaire des hauteurs



Cette adaptation réglementaire passe par les considérations suivantes :

❖ **Qualité de vie des habitants.**

L'adaptation des hauteurs de constructions permettra d'assurer une meilleure insertion paysagère des futurs projets dans le proche et le lointain paysage.

En premier lieu, sur un recul de 0 à 40 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue d'Erre et de la Rue du Marais, aucune construction ne sera admise. Ce principe permet donc de limiter la densification en front à rue des futures constructions et d'écarter les premières nuisances des habitations pour créer un espace de respiration.

Seuls deux bâtiments remarquables existants le long de la Rue d'Erre seront à conserver et à réhabiliter sans le cadre d'un futur projet.

C'est à partir d'une limite de 40 m que les premières constructions pourront s'implanter et observer des hauteurs spécifiques selon les reculs suivants :

- De 40 à 120 m à partir de la limite d'emprise de la Rue d'Erre et de 40 à 200 m à partir de la limite d'emprise de la Rue du Marais, les constructions ne pourront pas excéder 25 m de hauteur. Cette prescription vise à limiter l'impact visuel depuis les habitations voisines.
- Les plus hauts gabarits n'excédant pas 50 m de haut, seront implantés au-delà de 120 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue d'Erre et de 200 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue du Marais, permettant ainsi d'éloigner le plus possible ces constructions à impact plus marqué dans le paysage.

Ces constructions viendraient donc se rapprocher du secteur abritant les silos de grande hauteur.

❖ **Insertion paysagère et amélioration de la qualité architecturale et urbaine.**

Tout en observant des reculs importants par rapport aux alignements de voies, limiter les hauteurs des constructions agira efficacement sur l'insertion paysagère architecturale et urbaine.

En effet, limiter les premières structures à une hauteur de 25 m, selon un recul minimal de 40 m par rapport aux alignements de voirie, évitera l'effet de mur et de barrière directement face aux habitations. Tandis qu'actuellement, il est possible d'implanter des constructions d'une hauteur maximale de 15 m à 5 m minimum de la limite d'emprise des voies.

Implanter les plus hautes structures en arrière de zone permettra de préserver le cadre de vie et d'épurer les espaces.

Une réflexion plus poussée a été faite (notamment avec la DDTM, CAUE, architecte-conseil, la commune) pour implanter les gabarits les plus hauts en arrière de zone et les rapprocher du secteur occupé par les silos de grande hauteur de TEREOS. Il s'agit d'assurer une cohérence de futurs ensembles bâtis sur la zone.

- ❖ Hauteur maximale inférieure à celle du grand silo.

Par ailleurs, considérant que l'entreprise TEREOS dispose de grandes structures dont un grand silo mesurant près de 55 m de hauteur (qui ne sera pas démantelé), les futurs volumes bâtis les plus imposants resteront d'une hauteur inférieure à ce dernier.

Perception de l'entreprise TEREOS depuis la Rue d'Eswars de Ramillies (distance de 500m)



Perception de l'entreprise TEREOS depuis le parking d'Auchan Escaudœuvres (distance de 1km)



L'adaptation du règlement écrit sur les hauteurs vise à ne pas excéder 50 m de hauteur pour les futurs bâtiments. Il s'agit bien ici d'une possibilité maximale de hauteur permettant l'accueil d'entreprises disposants de process de production spécifique.

► Adaptation de l'aspect extérieur des constructions.

→ Présentation des adaptations.

La présente procédure de modification a pour dernier objet d'adapter l'aspect extérieur des constructions à venir sur l'ensemble des secteur UE, et plus particulièrement celui situé entre la Rue d'Erre et la Rue du Marais, notamment sur les matériaux, les couleurs et les clôtures.

L'objectif premier des précédents changements et de celui-ci est de faire évoluer le document d'urbanisme et de revoir sa réglementation pour faciliter l'implantation de nouvelles entreprises et permettre ainsi la requalification du site, dans un principe d'utilité publique. L'objectif général est bien d'éviter le maintien d'une friche industrielle en tissu urbain.

Dès lors, la revue des prescriptions liées aux aspects extérieurs (*Article UE11*) apparaît légitime pour répondre à l'évolution des besoins et des process industriels.

→ Adaptation réglementaire

REGLEMENT AVANT MODIFICATION

- **Les matériaux, les couleurs :**

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints.

Les matériaux blancs, brillants ou réfléchissants ne sont pas admis. Les couvertures d'aspect ondulé sont interdites.

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

Les matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage environnant. Ils doivent être teintés dans la masse pour éviter des changements de couleur important liés à leur altération.

Les couleurs foncées dans les tons gris doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments. Les autres couleurs peuvent être utilisées comme élément d'animation de la façade dans une proportion qui ne dépassera pas 25% de la surface de chacune des façades.

Les matériaux apparents doivent être résistants aux altérations afin de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux brillants ou réfléchissants, les couleurs violentes ainsi que le blanc sont interdits sauf pour des détails ponctuels.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades seront traités de manière séquencée.

- **Les clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

En limite d'urbanisation, entre la zone UE et la zone N, la clôture sera réalisée de haies de feuillus avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage.

Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales.

REGLEMENT APRES MODIFICATION

- **Les matériaux, les couleurs :**

~~Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints.~~

~~Les matériaux blancs, brillants ou réfléchissants ne sont pas admis. Les couvertures d'aspect ondulé sont interdites.~~

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

~~Les matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage environnant. Ils doivent être teintés dans la masse pour éviter des changements de couleur important liés à leur altération.~~

~~Les couleurs foncées dans les tons gris doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments.~~

Les matériaux de façade seront majoritairement de teinte claire et de finition mate. ~~Les autres couleurs~~ Les couleurs sombres peuvent être utilisées comme élément d'animation de la façade dans une proportion qui ne dépassera pas 25 % de la surface de chacune des façades.

Les matériaux apparents doivent être résistants aux altérations afin de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. ~~L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes.~~

Les matériaux brillants ou réfléchissants, ~~les couleurs violentes ainsi que le blanc pur~~ sont interdits sauf pour des détails ponctuels.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

~~L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes.~~

~~Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades seront traités de manière séquencée.~~

- **Les clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

~~En limite d'urbanisation, entre la zone UE et la zone N, la clôture sera réalisée de haies de feuillus avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage.~~

Les ~~éventuelles~~ haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales.

→ Justification des adaptations.

Adapter les prescriptions vis-à-vis de l'aspect extérieur permettra de faire correspondre au mieux le PLU aux enjeux actuels. Le principe est toujours celui de faciliter la reconversion du secteur UE de la Rue d'Erre, tout en facilitant également la densification sur les autres zones UE du PLU.

1. Matériaux et couleurs.

❖ Enjeux socio-environnementaux.

Favoriser les teintes claires et les finitions mates sur les constructions des secteurs UE répond à un double enjeu : environnemental et social.

Les teintes claires mates réfractent davantage la lumière solaire que les teintes foncées. Ainsi, privilégier des teintes claires en façade permettra de réduire l'absorption de chaleur et, par conséquent d'améliorer le confort thermique intérieur des structures sans recourir excessivement à la climatisation. Moins de chaleur absorbée signifie une réduction des coûts énergétiques liés au refroidissement, ce qui contribue à une meilleure performance énergétique globale.

De plus, les surfaces claires contribuent à réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain, un phénomène où les zones urbaines deviennent significativement plus chaudes que les zones rurales environnantes. En considérant que le secteur situé entre la Rue d'Erre et la Rue du Marais est en proximité immédiate des habitations, limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain apparaît important. Une réduction des températures dans les zones urbaines améliore la qualité de vie des résidents en rendant les espaces extérieurs plus agréables. Réduire l'effet d'îlot de chaleur aide donc à modérer les microclimats urbains et à diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Ce principe sera renforcé par des écrans végétaux périphériques jouant le même rôle (bande non-constructibles de 0 à 40 m par rapport à l'alignement des voies).

Par ailleurs, les teintes claires ont un impact psychologique positif, contribuant à un sentiment de bien-être et de calme. Les couleurs claires peuvent faire paraître les espaces plus grands et plus ouverts, créant un environnement plus agréable et accueillant.

❖ Esthétique et intégration paysagère

Les teintes claires et les finis mates offrent une esthétique agréable et discrète qui peut mieux s'intégrer dans différents environnements. Les teintes claires peuvent s'harmoniser avec les paysages naturels ou urbains, créant une apparence plus uniforme et apaisante. Les bâtiments avec des couleurs claires et des finitions mates peuvent donner une impression de propreté, de modernité et de fraîcheur, améliorant l'attractivité de la zone. Les silos existants ont d'ailleurs été traités en teinte claire.

Les teintes sombres sont tolérées ponctuellement et les matériaux brillants / réfléchissants restent interdits.

❖ Durabilité et maintenance

Les finitions mates et les couleurs claires peuvent être plus durables et nécessiter moins d'entretien que les surfaces brillantes ou foncées. Les surfaces mates montrent moins de saleté et de poussière, réduisant ainsi la fréquence et l'intensité des nettoyages nécessaires et donc d'atténuer la pression sur la ressource en eau. Les finitions mates peuvent mieux résister à la décoloration causée par les rayons UV par rapport aux finitions brillantes, prolongeant la durée de vie esthétique des bâtiments.

Favoriser des teintes claires et un fini mat pour les extérieurs de construction offre donc de nombreux avantages, allant de l'amélioration de l'efficacité énergétique et du confort thermique à la réduction des îlots de chaleur urbains, en passant par l'esthétique et la durabilité. En somme, il s'agit d'une approche bénéfique tant pour les occupants des bâtiments que pour l'environnement et la communauté urbaine dans son ensemble.

2. Clôtures

Les adaptations apportées à la règle UE11 et, plus précisément, du point sur les clôtures, englobe l'ensemble des zones UE présent sur la Commune d'ESCAUDOEUVRES.

❖ Conservation du patrimoine

L'adaptation prend en compte les occupations actuelles des sites et plus précisément celle de la Zone UE située entre la Rue d'Erre et la Rue du Marais. En effet, le site dispose de bâtiments remarquables longeant la Rue d'Erre, témoins du passé industriel, qui seront conservés et réhabilités.

❖ Sécurisation

L'adaptation du point réglementaire sur les clôtures des zones UE vient également prendre en compte les besoins de sécurisation des sites, selon les types d'activités / d'entreprises qui s'implantent.

❖ Esthétique et intégration paysagère.

L'adaptation vient également faciliter l'insertion paysagère des futurs projets dans le cadre où une haie ne serait pas suffisante, par la possibilité de pose de clôtures en lien avec leur contexte.

De plus, la simplicité d'aspect est maintenue, en lien avec les constructions principales existantes et l'environnement.

3.4. Incidence sur l'environnement des points de modification.

La procédure de Modification de Droit Commun du Plan Local d'Urbanisme d'ESCAUDOEUVRES n'affecte aucunement l'économie initiale du document et présente des incidences maîtrisées sur l'environnement.

Le secteur concerné par le projet est un site à vocation économique. Dans le cadre du démantèlement de l'entreprise en place. Le site sera déconstruit puis remis en état pour une réutilisation à vocation économique. La Commune d'ESCAUDOEUVRES a donc pris la décision d'adapter la réglementation sur la zone UE située entre la Rue d'Erre et de la Rue du Marais. Il s'agit de faciliter la reconversion du site et d'empêcher le maintien d'une friche industrielle de 20 ha sur le territoire communal.

Les adaptations prévues par la présente procédure prennent en compte les enjeux environnementaux par la recherche d'une limitation des îlots de chaleur urbain, une aération des espaces, la mise en place de zones tampons entre le secteur habitat et le secteur économique et la recherche d'une intégration optimale du futur ensemble bâti.

3.5. Comptabilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

► Rappel des orientations du PADD du PLU d'ESCAUDOEUVRES.

1. Identité et croissance urbaine :

- Conforter l'image communale et la qualité du cadre de vie.
- Maitriser la croissance urbaine et équilibrer l'offre de logement.
- Prévoir une offre diversifiée de logements pour tous les âges de la vie en favorisant "le parcours résidentiel".
- Préserver efficacement la forme urbaine et le patrimoine architectural de la commune, tout en proposant un support pour son évolution.
- La nécessité d'un travail sur les franges et la définition des espaces publics.
- Prévoir la création et/ou la rénovation de certains quartiers.
- Renforcer les espaces verts et les structures paysagères qui charpentent la commune.

2. Perspectives économiques :

- Accompagner la pérennisation des commerces et/ou de services en centre-ville.
- Préserver les activités agricoles.
- Les zones d'activités.
- Desserte numérique.

3. Déplacements :

- Gestion des flux.
- Créer, achever et valoriser les liaisons piétonnes, cyclables et itinéraires de découverte.
- Adapter la voirie.
- Limiter les nuisances.

4. Protection et valorisation de l'environnement :

- Préserver et valoriser les caractéristiques paysagères identitaires et les zones naturelles identifiées.
- Limiter les coûts à long terme d'une urbanisation incontrôlée.
- Penser de façon prospective les limites d'urbanisation, afin de préserver les continuités paysagères.

5. Gestion des eaux et hydraulique :

- Limiter les dommages liés aux inondations.
- Limiter le ruissellement d'origine agricole.
- Limiter le ruissellement d'origine urbaine.
- Préservation des zones humides. »

► Rappel des orientations du PADD du PLU d'ESCAUDOEUVRES.

La présente procédure de Modification de Droit Commun respecte les principales orientations du PADD du PLU d'ESCAUDOEUVRES.

Cela concerne notamment les orientations suivantes :

- **Conforter l'image communale et la qualité du cadre de vie** : La prise en compte des besoins des riverains dans chaque adaptation vient conforter la recherche d'un cadre de vie de qualité.
- **La nécessité d'un travail sur les franges et la définition des espaces publics** : La mise en place d'un recul plus important par rapport aux voiries et l'adaptation des aspects extérieurs vient redéfinir l'espace public à venir du côté des zones UE et plus précisément de celle située entre les Rues d'Erre et les Rues du Marais.
- **Prévoir la création et / ou la rénovation de certains quartiers** : Les adaptations sont faites pour faciliter la requalification du site en permettant l'accès à de futures entreprises et, par la même occasion, en empêchant le maintien d'une friche industrielle en secteur urbain.
- **Les zones d'activités** : Les adaptations se concentrent sur les zones économiques qui parsèment la commune et, plus précisément, celle située entre la Rue d'Erre et la Rue du Marais. Il s'agit de faciliter l'insertion de nouvelles entreprises sur le secteur, impliquant donc de conforter le travail fait sur les zones d'activités communales.
- **Limiter les nuisances** : Une limitation des nuisances sonores et visuelles est prise en compte dans les adaptations portées par la procédure de modification de droit commun. Nuisance visuelle par la mise en retrait des plus hauts gabarits par rapport aux alignements voies. Nuisance sonore par le recul des constructions qui éloignera le bruit des process industriels le plus loin des habitations et par la recherche secondaire d'une prise en compte des flux de véhicules qui saturent les voies limitrophes.
- **Préservation des zones humides** : La procédure prend en compte les zones à dominante humide bordant le site à l'Ouest et situées à environ 100 m plus loin, vers l'Est.

► **Etat de la compatibilité avec le PADD.**

En lien avec les divers points énoncés précédemment, la présente modification de droit commun du PLU ne remet pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables définies initialement.

4. CONCLUSION.

La présente modification de droit commun du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme d'ESCAUDOEUVRES se révèle nécessaire dans la mesure où elle vise à faciliter un renouvellement de l'activité économique sur le territoire tout en évitant le maintien d'une friche industrielle de 20 ha au sein d'un tissu aggloméré à forte valeur ajoutée.

La commune a souhaité définir des prescriptions spécifiques pour intégrer au mieux le futur groupement bâti dans son environnement proche et lointain.

Il est à noter que des études paysagères plus poussées seront à venir dans le cadre de futurs permis de construire et études environnementales.

Les différentes adaptations réglementaires ne compromettent pas l'économie initiale du PLU, ni ne portent atteinte à l'environnement. Elles s'appliquent dans le respect des réglementations en faveur du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).